Predaj bytov začiatkom roka 2026 zrýchlil no výhľad je skôr stabilný

Ponuka novostavieb v Bratislave sa aj ku koncu marca pohybovala na úrovni 3922 bytov v rámci 96 projektov po tom, čo silnejúci predaj bytov bol priebežne dopĺňaný čerstvou ponukou nových projektov ako aj v rámci nových etáp existujúcich projektov. Ceny rástli len štrukturálne a tempom na úrovni inflácie.



Priemerná ponuková cena nových bytov rástla medziročne o 3,98 %, čím tempo rastu cien korešpondovalo s aktuálnym vývojom inflácie na Slovensku. Ku koncu prvého štvrťroku sa tak ceny dostali na úroveň 5 384,32 €/m² s DPH.

Priemerná interiérová plocha ponúkaných bytov posledný rok zostáva na nezmenenej úrovni a osciluje len v rámci desatín. Výmera bytov v ponuke preto aj ku koncu marca bola v priemer na úrovni 66,89 m². 45 % ponuky tvorili dvojizbové byty, ktorých priemerná rozloha dosahovala 51,63 m². Od roku 2020 sú dvojizbové byty suverénne najzastúpenejšou dispozíciou v ponuke, kedy ich podiel rástol na úkor 3-izbových bytov.
Priemerná absolútna cena dosiahla 386 310,18 € s DPH a jej rast bol primárne spojený s rastom jednotkovej ceny.

Tabuľka 1: Špecifiká voľných bytov na trhu s novostavbami v Bratislave rozdelené podľa okresov (1Q 2026)

Okres	Počet bytov	Priemerná výmera	Priemerná cena na m²	Priemerná absolútna cena
BA I	773	73,54	7 176,52 €	553 639,77 €
BA II	1111	67,64	5 686,05 €	412 639,43 €
BA III	619	66,46	4 739,41 €	320 118,87 €
BA IV	846	62,30	4 429,91 €	299 364,35 €
BA V	573	63,73	4 635,16 €	321 925,90 €
Spolu	3922	66,89	5 384,32 €	386 310,18 €

Predaj bytov začiatkom roka zrýchlil

Začiatok roka bol spojený s nárastom počtu predaných bytov a to až o 108 jednotiek v porovnaní s predajom na konci roka 2025. Celkovo sa v rámci bratislavských novostavieb predalo ku koncu marca 742 bytov.

Predaj bol začiatkom roka výnimočne silný aj medzi bytmi vo vyššom segmente, čo potiahlo nahor aj priemernú jednotkovú cenu predaných bytov, ktorá sa tým dostala na 5 214,08 €/m² s DPH. Zvýšený záujem sme zaznamenali aj medzi trojizbovými a štvorizbovými bytmi, ktoré spolu tvorili 39 % všetkých predajov. Tým sa zvýšila aj priemerná rozloha predaných bytov na 64,11 m², čo prispelo k tomu že sa byty predávali celkovo v priemere za 347 175,78 € s DPH.

Tabuľka 2: Špecifiká predaných novostavieb v Bratislave rozdelené podľa počtu izieb (1Q 2026)

Počet izieb	Počet bytov	Priemerná výmera	Priemerná cena na m²	Priemerná absolútna cena
1	121	34,80	5 636,80 €	208 506,23 €
2	323	51,29	5 188,53 €	283 086,18 €
3	195	77,03	4 915,22 €	405 567,71 €
4	96	111,39	5 510,10 €	662 107,83 €
5	7	153,59	3 786,76 €	647 667,00 €
Spolu	742	64,11	5 214,08 €	347 175,78 €

Úrokové sadzby a inflácia určujú tempo

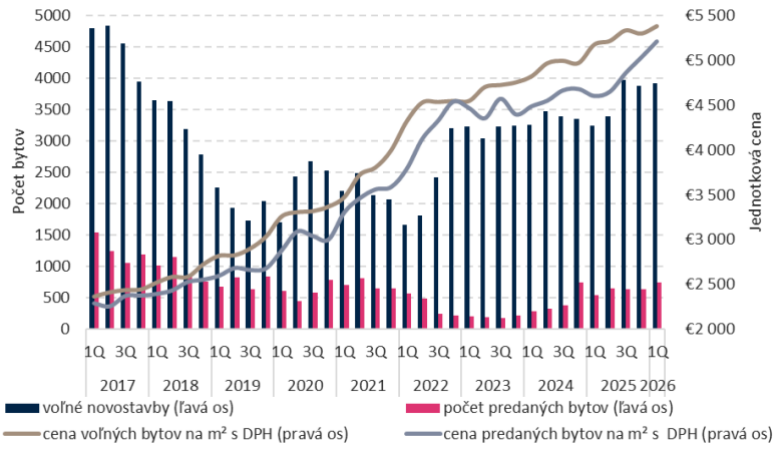
predaja

Po silnom štarte predaja v úvode roka 2026 a priebežnom dopĺňaní novej ponuky sa trh novostavieb v Bratislave naďalej pohybuje v prostredí vyrovnanejšieho vzťahu medzi dopytom a ponukou. Rast cien nových bytov síce pokračuje, jeho dynamika však zostáva umiernená a zodpovedá skôr inflačnému než výrazne expanzívnemu trhovému prostrediu. To naznačuje, že trh aktuálne nečelí ani prehrievaniu, ani tlaku na výraznejšiu cenovú korekciu. Súčasná ponuka zhruba 3 900 bytov predstavuje približne 1,5-násobok predaja bytov za posledných 12 mesiacov.

Rudolf Bruchánik, hlavný analytik Bencont Investments: *„Na strane dopytu boli hlavnou oporou rast miezd a stabilizácia podmienok financovania bývania. Pokles úrokových sadzieb sa v priebehu prvého štvrťroku skôr zastavil a to aj z dôvodu príchodu nových rizík v svetovej ekonomike, ktoré zvýšili inflačné očakávania. Práve zmena v očakávaniach vývoja úrokov môže u časti kupujúcich urýchliť rozhodnutie pre kúpu nehnuteľnosti na vlastné bývanie, ale aj ako formu konzervatívnejšej investície v čase neistoty na finančných trhoch. Vzhľadom na aktuálne stále vyššie úrovne úrokových sadzieb pohybujúce sa okolo 3,4 % p. a. neočakávame ich prudký rast. Zmeny na úrovni desatín percenta by skôr znamenali stabilizáciu tempa predaja na úrovni okolo 800 bytovo štvrťročne bez výraznejšieho rastu.“*

„Nárast tempa predaja z úrovne okolo 600 bytov na súčasných 742 sa javí ako dobrý signál, no zatiaľ ostávame skeptickí ohľadom tvrdenia, že by sa predaj dlhodobo dostal na úroveň 800-1000 bytov, čo považujeme za štandardné tempo predaja novostavieb v Bratislave. Skôr si myslíme, že vzhľadom na ekonomické zaostávanie Slovenska sa tempo predaja bude pohybovať v rozmedzí 600 - 800 bytov. Aj v roku 2026 očakávame rast cien novostavieb len na úrovni inflácie, teda tempom do 5 % medziročne, k čomu prispieva aj aktuálne vyrovnávajúca sa ponuka a dopyt,“ uzatvára Bruchánik.

Graf 1: Vývoj na trhu novostavieb v Bratislave



Autori:
Rudolf Bruchánik
(bruchanik@bencont.sk)
0948 035 823